

## 久喜市中高層建築物の建築に係る紛争の防止に関する要綱

### (目的)

第1条 この告示は、法令等に別段に定めがあるもののほか、中高層建築物に係る建築計画の事前公開及び紛争のあっせんについて必要な事項を定めることにより、建築主その他の関係者の協力を得て、良好な住環境を確保することを目的とする。

### (定義)

第2条 この告示における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、次に掲げるところによる。

- (1) 中高層建築物 別表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物（増築、改築又は移転の場合は、当該増築等に係る部分に限る。）をいう。
- (2) 日影 建築物の平均地盤面からの高さが、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域においては1.5メートル、その他の地域又は区域においては4メートルの水平面に生ずる日影をいう。
- (3) 近隣関係者 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物（当該中高層建築物に付属する看板等の工作物を含む。）の影響によって冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲において、土地を所有する者又は建築物を所有する者、管理する者若しくは居住する者をいう。
- (4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照に関し、近隣関係者及び中高層建築物の建築主、設計者又は工事施工者との間の紛争をいう。

(当事者の責務)

第3条 中高層建築物の建築主、設計者及び工事施工者は、中高層建築物の計画又は建築に当たっては、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮し、良好な近隣関係の形成及び保持に努めなければならない。

2 中高層建築物の建築に際して紛争が生じたときは、紛争の当事者である建築主、設計者及び工事施工者又は近隣関係者は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

(標識の設置)

第4条 中高層建築物の建築主は、近隣関係者にその建築計画の周知を図るため、当該中高層建築物の敷地内の見やすい場所に、予定建築物の概要を表示した標識(様式第1号)を設置するものとする。

2 前項の規定により標識を設置した場合は、設置後7日以内に標識設置届(様式第2号)を市長に届け出るものとする。

3 第1項の標識は、建築事業報告書提出日の30日前までに設置し、工事完了まで設置するものとする。

4 第2項の規定により市長に届け出た標識設置届は、まちづくり推進部建築審査課の窓口にて閲覧に供するものとする。

(近隣関係者に対する説明)

第5条 中高層建築物の建築主は、前条の規定により標識を設置したときは、速やかに近隣関係者に対し、次の各号に掲げる事項について説明するものとする。

- (1) 敷地の形態及び規模
- (2) 建築物の用途、規模、構造及び位置
- (3) 建築物による日照への影響
- (4) 工事期間中の作業時間、騒音、振動の対策及び資材の搬入経路等
- (5) 工事完了後の建築物の管理等

(建築事業報告書の提出)

第6条 中高層建築物の建築主は、第4条に規定する標識の設置及び前条に規定する近隣関係者に対する説明を行った後で、かつ、法第6条に規定する確認の申請を提出しようとする日の前までに、建築事業報告書（様式第3号）に次に掲げる図書を添えて市長に2部提出するものとする。

(1) 省令第1条第1項の表（い）の項に掲げる図書のうち付近見取図、配置図及び各階平面図並びに同表（ろ）の項に掲げる二面以上の立面図及び二面以上の断面図

(2) 省令第1条第1項の表（へ）の項に掲げる日影図に次の事項を記載したもの

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲

イ 当該中高層建築物（当該中高層建築物に付属する看板等の工作物を含む。）の影響によって冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲における建築物の位置、用途、構造、階数及び近隣関係者の氏名

(3) 第6条の規定による説明の内容で次の事項を記載したもの

ア 説明を行った日時、場所及び当該説明を行った者の氏名

イ 説明に係る質疑応答の要旨を記載した書類及びその際使用した図書類

(4) 日照障害等について紛争が生じた場合においては、建築主、設計者及び工事施工者が責任を持って処理する旨の誓約書（様式第4号）

(5) 委任状（代理者が提出する場合のみ）

(6) その他市長が必要と認めるもの

（あっせん）

第7条 市長は、建築主又は近隣関係者（以下「紛争当事者」という。）から中高層建築物の建築によって生ずる日照障害等に関する紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

- 2 市長は、前項のあっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に資料の提出又は会議への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。
- 3 市長は、紛争当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が公正に解決されるよう努めるものとする。
- 4 市長は、紛争の解決の見込みがないと認めるとき、又は当事者の双方若しくは一方が協力しないときは、あっせんを打ち切ることができる。

#### 附 則

##### (施行期日)

- 1 この告示は、平成26年4月1日から施行する。

##### (経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、埼玉県知事が定めた中高層建築物の建築に係る指導等に関する措置により行った標識の設置、計画の説明その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

別表（第2条関係）

地域又は区域	中高層建築物
ア 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
イ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域及び用途地域の指定のない区域	高さが10メートルを超える建築物
ウ 商業地域及び工業地域	高さが15メートルを超える建築物 (ただし、高さが10メートルを超える建築物で、ア項又はイ項の地域又は区域に冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生じさせるもの)